

12.9.2023 г.



X САГ23-ДР00-2459-[1]/12.0...  
РЕГ. НОМЕР

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, <https://nag.sofia.bg/>, [office@sofia-agk.com](mailto:office@sofia-agk.com)

**ДО:**

**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ –**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

(Ваш № СОА23-ТД26-12810/2023 г.)

(Изх. № САГ23-ДР00-2459/2023 г.)

**ОТНОСНО:** Доклад от г-н Константин Павлов – Кмет на район „Лозенец“ във връзка с предложение на „Лозенец Дивелъпмънт къмпани“ ЕООД за запазване на целостта на Резиденция Лозенец чрез предоставяне на собствения им имот, съставляващ част от терена на резиденцията на “Софийски имоти” ЕАД срещу собствени на общинското дружество имоти.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

С писмо с изх. № САГ23-ДР00-2431-[3]/08.09.2023 г. от гл. архитект на СО е изразено становище във връзка с постъпили в Направление „Архитектура и градоустройство“ писма от „ЛОЗЕНЕЦ ДИВЕЛЪПМЪНТ КЪМПАНИ“ ЕООД, касаещи инвестиционните намерения на дружеството по отношение на ПИ с идентификатор 68134.901.1131 по КККР, попадащ в състава на УПИ I-„за резиденция“, кв. 145, м. „Лозенец“ – II част, район „Лозенец“.

Предвид гореизложеното не възразяваме срещу изготвения доклад от Кмета на район „Лозенец“, предлагащ замяна на недвижими имоти.

Приложено към настоящото писмо Ви изпращаме становището от 08.09.2023 г. за сведение.



САГ23-ДР00-2431-[3]  
08.09.2023.pdf

Приложение:

12.9.2023 г.

X **АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ**

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

*Съгласували:*

*урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“  
арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“*

*(дата .....09.2023 г.)*

*(дата .....09.2023 г.)*

*Изготвил:*

*арх. Стела Тодорова – Главен експерт в отдел „УП“*

*(дата 07.09.2023 г.)*



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сергюка“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, <https://nag.sofia.bg/>, [office@sofia-agk.com](mailto:office@sofia-agk.com)

**ДО:**

**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ –**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

(Ваш № СОА23-ТД26-12796-[2]/2023 г.)

(Изх. № САГ23-ДР00-2431/2023 г.)

**ОТНОСНО:** Предложение за запазване на целостта на Резиденция Лозенец и предоставянето на частен имот, част от Резиденцията отреден за строителство на софийски имоти.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

Във връзка с постъпили в Направление „Архитектура и градоустройство“ писма от „ЛОЗЕНЕЦ ДИВЕЛЪПМЪНТ КЪМПАНИ“ ЕООД, касаещи инвестиционните намерения на дружеството по отношение на ПИ с идентификатор 68134.901.1131 по КККР, попадащ в състава на УПИ I-„за резиденция“, кв. 145, м. „Лозенец“ – II част, район „Лозенец“, изразяваме следното становище:

Съгласно ОУП на СО/2009 г. имотът попада в устройствена зона „Терени за специални зелени площи“ (Тзсп), съгласно т. 35 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: минимална озеленена площ 60%; максимална kota – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизиран територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; предназначена за зелени площи със специфичен режим – зоопаркове, ботанически градини, мемориални, етнографски, балнеоложки обекти и др.; параметрите на застрояване за всеки конкретен обект се определят с ПУП, при спазване на посочената минимална озелененост.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ – СО е постъпило заявление с вх. № САГ19-ГР00-2504/20.11.2019 г. от „ЛОЗЕНЕЦ ДИВЕЛЪПМЪНТ КЪМПАНИ“ ЕООД, с искане за разрешаване изработването на проект за изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-„резиденция“, относно ПИ с идентификатор 68134.901.1131 по КККР, кв. 145, м. „Лозенец“ – II част, и изменение на прилежаща улична регулация, район „Лозенец“.

Изработването на ПУП в цитирания обхват е разрешено със заповед № РА50-1026/20.12.2019 г. на гл. архитект на СО, като към настоящия момент производството по одобряване на ПУП не е приключило.

Представеният проект е съгласуван с Изпълнителна дирекция „Военни клубове и военно-почивно дело“ към Министерство на отбраната с писмо с изх. № 6504/22.05.2020 г.

Приложено е становище с изх. № 7000-1981/19.02.2020 г. на Директора на НИНКН към Министерство на културата, видно от което обектът не попада в защитена територия за опазване на културно наследство.

Съгласно предвижданията и специфичните изисквания за зона „Тзсп“ по ОУП на СО/2009 г. е допустимо самостоятелно уреждане на поземления имот, като параметрите на застрояване се определят със самия подробен устройствен план.

 Recoverable Signature

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

*Съгласували:*

*урб. Златко Терзиев - Директор дирекция „ТП“  
арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“*

*(дата .....09.2023 г.)*

*(дата .....09.2023 г.)*

*Изготвил:*

*арх. Стела Тодорова - Главен експерт в отдел „УП“*

*(дата 07.09.2023 г.)*

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД  
ОТ КОНСТАНТИН ПАВЛОВ – КМЕТ НА СО-РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“

**Относно:** замяна на следните недвижими имоти: поземлен имот с идентификатор 68134.1601.20, с площ 1946 кв.м., представляващ част от УПИ II-20, кв.54 по плана на м.„Студентски град“, район „Студентски“ и поземлен имот с идентификатор 68134.408.330, с площ 516 кв.м. , съставляващ УПИ VIII – „обслужване“, кв.150, м.„Подуяне-Център“, район „Оборище“, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, находящ се в гр. София с имот с идентификатор 68134.901.1131 по КККР с площ 2800 кв.м., представляващ част от УПИ I – „резиденция“, кв. 145, м. „Лозинец“ II-ра част - собственост на „Лозенец Дивелпмънт къмпани“ ЕООД, находящ се в гр. София, район „Лозенец“ - СО, бул. „Джеймс Баучер“и парични средства.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

**I. Обосновка.**

Във връзка постъпили писма от „Лозенец Дивелпмънт къмпани“ ЕООД, съгласно писм ос наш вх. № РЛЦ23-ТД26-1872/08.09.2023г.с необходимостта от нормалното развитие и бъдещото функциониране на територията на Столична община и предвид обществения интерес, търсейки максимално добри условия за стопанисването и управлението ѝ, във връзка с предложение за запазване на целостта на резиденция „Лозенец“ чрез предоставяне на собствения им имот, съставляващ част от терена на резиденцията на “Софийски имоти“ ЕАД срещу собствени на общинското дружество имоти предлагам замяна на общински недвижими имот с частен имот, находящи се в гр. София, район „Студентски“, район „Оборище“ и район „Лозенец“.

1. УПИ VIII – „ за обслужване“, кв. 150, м.„Подуяне-Център“, район „Оборище“, с площ **516 кв.м** с идентификатор 68134.408.330 съставлява част от апортна вноска в капитала на „Софийски имоти“ ЕАД съгласно Решение № 27, Приложение № 2, т.11 по Протокол № 53/25.01.1999 г. на СОС. Апортът е вписан в търговския регистър на СГС, ФО, по ф.д.№ 16757/95 г., със съдебно решение № 18/26.05.1999 г. В Акт за частна общинска собственост № 728/29.10.2003 г. на Район „Оборище“, като собственик на горесцитирания имот е вписано „Софийски имоти“ ЕАД.

Имотът се стопанисва от дружеството чрез отдаването му под наем, като към днешна дата продължава да генерира приходи на „Софийски имоти“ ЕАД от дейността в него.

Градоустройствен статут на поземлен имот с идентификатор 68134.408.330

По действащия ПУП-РП, одобрен със Заповед № РД-09-105/30.05.2003 г. на кмета на район „Оборище“, поземленият имот съставлява УПИ VIII – „обслужване“, кв.150, м. „Подуяне-Център. За парцела не е процедуриран застроителен план, който да укаже възможността за застрояването му.

През средата на парцела преминава колектор на централен топлопровод 2x530, в западния му край преминават кабели ВН 3x70. Наличието на тези съоръжения и необходимостта от спазването на нормативно определените сервитути са предопределили отреждането на парцела да бъде „за обслужване“.

Кк 20 м.

2. Реална част от УПИ II-20, кв.54 по плана на м.„Студентски град“, с площ 1946 кв.м., с идентификатор 68134.1601.20 от КККР, Съгласно Решение № 12 по Протокол № 36/24.11.1997 г. на Столичния общински съвет и Решение № 5/26.01.1998 г. на СГС по фирмено дело № 16757/1995 г. в капитала на „Софийски имоти“ ЕАД е апортиран имот с площ от 8 414 кв.м, съставляващ имот пл. № 20 по регулационен план от 1970 г., за който са отредени УПИ I-20, кв.55, УПИ III-20, кв.55, УПИ IV-20, кв.55 и УПИ II-20 кв.54, по ЧЗРКП на м.„Студентски град“ от 2003 г. (АОС № 135/13.06.1997 г. на Район „Студентски“).

След проведена процедура по реда на реституционните закони в полза на правоимащи лица, „Софийски имоти“ ЕАД е собственик на УПИ II-20, кв.54 по плана на м.„Студентски град“, одобрен със заповед № РД-09-50-193/11.04.2000 г. на Гл.архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол 56 от 06.08.2003 г. на СОС, от който имот е изключена реституираната част, съставляваща ПИ 2643 с площ от 319 кв.м.

Имот с идентификатор 68134.1601.20 е идентичен с частта от УПИ II-20, кв.54 по плана на м.„Студентски град“. В КРНИ за имота е регистриран като собственик „Софийски имоти“ ЕАД, което легитимира правото си собственост с АОС № 135/13.06.1997 г. на Район „Студентски“.

Към настоящия момент за имотът няма данни за претенции от страна на трети лица.

Градоустройствен статут на поземлен имот с идентификатор 68134.1601.20:

Имотът представлява стар УПИ II -20 от стар кв. 54 (без реституирания имот пл. № 2643) по ЧЗРКП на м.„Студентски град“, одобрен със заповед № РД-09-50-193/11.04.2000 г. на Гл.архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол 56 от 06.08.2003 г. на СОС. Имот с идентификатор 68134.1601.20 е идентичен с частта от УПИ II-20, кв.54 по плана на м.„Студентски град“.

По ПУП-ПРЗ на м. „Студентски град“, одобрен с Решение № 468 по Протокол № 70 от 22.07.2010 г. на СОС имотите с идентификатор 68134.1601.20 и ПИ с идентификатор 68134.1601.2643 попадат в УПИ V -20, УПИ IV-2643 и са изключени от одобрения ПУП поради непредставяне на договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ между собствениците.

По ОУП на СО имот с идентификатор 68134.1601.20 попада в устройствена зона за обществено-обслужващи дейности (Оо), предимно за обекти на общественото обслужване. Не се допуска застрояване на сгради с изцяло жилищни функции.

3. Поземлен имот с идентификатор 68134.901.1131 от КККР, с площ 2800 кв.м., попадащ в обхвата на УПИ I- за резиденция“, кв. 145, от действащия кадастрален и регулационен план на м. „Лозенец“ II-ра част, одобрен със заповед № РД-09-50-739/28.12.1994г. на гл. архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС. Към момента имотът е собственост на „Лозенец Дивелпмънт къмпани“ ЕООД, съгласно нот. акт № 128, т. II руг. № 2802 д. № 309/2004 г. вписан в Сл. по вписванията с вх. рег. № 56132, акт № 18, т. LLLXXX, д. № 43549, п. № 138967.

По ПУП на м. „Лозенец“ II-ра част, одобрен със Заповед № № РД-09-50-739/28.12.1994г. на гл. архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, ПИ с идентификатор 68134.901.1131 от КККР е отреден за УПИ I-„за резиденция“, кв. 145.

Съгласно Общия устройствен план на Софи, одобрен с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет, ПИ с идентификатор 68134.901.1131 от КККР, с площ 2800 кв.м. се намира в устройствена зона - Тзсп“ – терени за специални зелени площи, със специален режим. Минимална озелененост 60%.

За Поземлен имот с идентификатор 68134.901.1131 от КККР, с площ 2800 кв.м., попадащ в обхвата на УПИ I- за резиденция“, кв. 145, от действащия кадастрален и регулационен план на м. „Лозенец“ II-ра част, одобрен със заповед № РД-09-50-739/28.12.1994г. на гл. архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС. Към момента имотът е собственост на „Лозенец Дивелпмънт къмпани“ ЕООД, е изготвена експертна пазарна оценка от сертифициран оценител „ЕЛИТ КОНСУЛТ-ВЕ“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община, в размер на: **6 882 900 лева** (шест милиона осемстотин осемдесет и две хиляди и деветстотин) лева или **3 519 200 евро** (три милиона петстотин и деветнадесет хиляди и двеста) евро, (1 257 евро/кв.м.).

За УПИ VIII – „за обслужване“, кв. 150, м. „Подуяне-Център“, район „Оборище“, с площ **516 кв.м** с идентификатор 68134.408.330 е изготвена експертна пазарна оценка от сертифициран оценител „ЕЛИТ КОНСУЛТ-ВЕ“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община, в размер на: **582 900 лева** (петстотин осемдесет и две хиляди и деветстотин лева) или **298 000 евро** (двеста деветдесет и осемхиляди ) евро, (578 евро/кв.м.).

За реална част от УПИ II-20, кв.54 по плана на м.„Студентски град“, с площ 1946 кв.м., с идентификатор 68134.1601.20 от КККР е изготвена експертна пазарна оценка от сертифициран оценител „ЕЛИТ КОНСУЛТ-ВЕ“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община, в размер на: **6 342 800 лева** (шест милиона триста четиридесет

и две хиляди и осемстотин лева) или 3 243 000 евро (три милиона двеста четиридесет и три хиляди ) евро, (1 667 евро/кв.м.).

Разликата в цените и аимотите се заплаща от задълженото лице.

## II. Правно основание.

Предвид изложеното на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 23 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 221, т. 11 от ТЗ, във връзка с чл. 29, ал. 3, т. 4 и чл. 31 от Устава на „Софийски имоти“ ЕАД и чл. 11, ал. 1, т. 13 и чл. 19 от Наредбата за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на собственост на общините в търговските дружества, предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам.

## Приложения:

1. Предложение на заявителя СОА23-ТД26-12796/29.08.2023г. на СО;
2. Документи з асобственост;
3. Скица № 15-380106-08.04.2022г. от АГКК за ПИ с ИК: 68134.408.330;
4. Скица № 15-830065-11.09.2020г. от АГКК за ПИ с ИК: 68134.1601.20 ;
5. Скица № 15-941224-31.08.2023г. от АГКК з аПИ с ИК: 68134.901.1131;
6. Писмо с рег. № РЛЦ23-ТД26-1872/08.09.2023г. на Софийски имоти“ ЕАД;
7. Становище на Гл. архитект на район „Лозенец“;
8. Експертни оценки – 3 бр.;
9. Проект за Решение на СОС.;



SKM\_C25823091111  
230.pdf



SKM\_C25823091111  
280.pdf



SKM\_C25823091111  
260.pdf



proekt\_res на  
СОС 1.docx



СТАНОВИЩЕ АГД -  
68134.901.1131.doc



SKM\_C25823091111  
330.pdf



SKM\_C25823091111  
290.pdf

## С уважение:



Възстановим подпис

**X** КОНСТАНТИН ПАВЛОВ

КМЕТ НА РАЙОН "ЛОЗЕНЕЦ"

Подписано от: KONSTANTIN PETROV PAVLOV





С Т О Л И Ч Н А   О Б Щ И Н А  
С Т О Л И Ч Е Н О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

1000 София, ул. Московска №33, тел.93 77 591, факс 98 70 855,  
e mail: [info@sofiacouncil.bg](mailto:info@sofiacouncil.bg)

**ПРОЕКТ!**

**РЕШЕНИЕ №**

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ година

ЗА: замяна на следните недвижими имоти: поземлен имот с идентификатор 68134.1601.20, с площ 1946 кв.м., представляващ част от УПИ II-20, кв.54 по плана на м.,„Студентски град“, район „Студентски“ и поземлен имот с идентификатор 68134.408.330, с площ 516 кв.м. , съставляващ УПИ VIII – „обслужване“, кв.150, м.“Подуяне-Център“, район „Оборище“ - собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, находящи се в гр. София с имот с идентификатор 68134.901.1131 по КККР, с площ 2800 кв.м., представляващ част от УПИ I – „резиденция“, кв. 145, м. „Лозинец“ II-ра част - собственост на „Лозенец Дивелъпмънт Къмпани“ ЕООД, находящ се в гр. София, район „Лозенец“ - СО, бул. „Джеймс Баучер“ и парични средства.

НА ОСНОВАНИЕ: чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 23 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 221, т. 11 от ТЗ и чл. 11. ал. 1, т. 13 и чл. 19 от Наредбата за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на собственост на общините в търговските дружества.

С Т О Л И Ч Н И Я Т   О Б Щ И Н С К И   С Ъ В Е Т

РЕШИ :

I. Дава съгласие на „Софийски имоти“ ЕАД, ЕИК 831835134 да сключи договор за замяна с „Лозенец Дивелъпмънт Къмпани“ ЕООД ЕИК 131332395 с който двете дружества си прехвърлят собствеността върху следните недвижими имоти:

- УПИ VIII – „ за обслужване“, кв. 150, м.“Подуяне-Център“, район „Оборище“, с площ 516 кв.м с идентификатор 68134.408.330 по КККР, актуван с АЧОС № 728/29.10.2003г., на район „Оборище“ - СО. Гореописаният имот е собственост на „Софийски имоти“ ЕАД. Оценката на имота изготвена от лицензиран оценител „ЕЛИТ КОНСУЛТ“, сключил рамков договор със Столична община, е в размер на: **582 900** лева (петстотин осемдесет и две хиляди и деветстотин лева) или 298 000 евро (двеста деветдесет и осемхиляди ) евро, (578 евро/кв.м.  
- Реална част от УПИ II-20, кв.54 по плана на м.,„Студентски град“, с площ 1946 кв.м., с идентификатор 68134.1601.20 от КККР, актуван с АЧОС № 135/13.06.1997г. на район „Студентски“. Гореописаният имот е собственост на „Софийски имоти“ ЕАД. Оценката на имота, изготвена от лицензиран оценител „ЕЛИТ КОНСУЛТ“, сключил рамков договор със Столична община, е в размер на: **6 342 800** лева (шест милиона триста четиридесет и две хиляди и осемстотин лева) или 3 243 000 евро (три милиона двеста четиридесет и три хиляди ) евро, (1 667 евро/кв.м.), без включен ДДС.

- Поземлен имот с идентификатор 68134.901.1131 от КККР, с площ 2800 кв.м., попадащ в обхвата на УПИ I- за резиденция“, кв. 145, от действащия кадастрален и регулационен план на м. „Лозенец“ II-ра част, собственост на „Лозенец Дивелъпмънт Къмпани“ ЕООД. Оценката на имота, изготвена от лицензиран оценител „ЕЛИТ КОНСУЛТ“, сключил рамков договор със Столична община, е в размер на: 6 882 900 лева (шест милиона осемстотин осемдесет и две хиляди и деветстотин) лева или 3 519 200 евро (три милиона петстотин и деветнадесет хиляди и двеста) евро, (1 257 евро/кв.м.)без включен ДДС.

**II.** Разликата в цената в размер на 42 800 лв. (четиридесет и две хиляди и осемстотин лева) без ДДС се изплаща от „Лозенец Дивелъпмънт Къмпани“ ЕООД на „Софийски имоти“ ЕАД преди сключване на договора за замяна.

**III.** На основание чл. 45, ал.1 от ЗМДТ „Софийски имоти“ ЕАД няма задължения към СО – Дирекция „ОП“ във връзка с гореописаната замяна.

**IV.** Възлага на Изпълнителния директор на „Софийски имоти“ ЕАД да сключи договор за замяна за имотите по т. I, при условията на настоящото решение.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 20 \_\_\_\_ г., Протокол № \_\_\_\_\_, точка \_\_\_\_\_ от дневния ред по доклад № \_\_\_\_\_ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

\_\_\_\_\_  
*Георги Георгиев*

**Гл. юрисконсулт на  
район „Лозенец” - СО:**

\_\_\_\_\_  
Ивана Минкина